

【專訪 · GoGo Funding & GoGo Realtors 專業經紀 Jimmy 袁立功】

# 美國9月成屋銷售上升10%

## 9月新屋銷售中間價格為223,800美元

美國全國房地產商協會 NAR 周一公佈9月成屋銷售年率較前月成長10%至453萬戶，遠超過市場預估的430萬戶，是連續第2個月上升。9月是美國政府向買房人士提供稅務優惠措施退場後的第3個月，因此市場得以持續觀察美國房市能否具備自我復元的能力。

GoGo 專業貸款/地產經紀袁立功表示雖然9月成屋銷售表現超過市場預期，但不少專家的態度還是頗為保守。NAR 首席經濟學家 Lawrence Yun 認為9月的數字距離他認為美國房市全面復元的500萬戶還有落差，但他強調至少景氣在持續復甦當中，尤其在政府的優惠措施退場後，現在房市是處於自我療養的階段。

美國商業經濟學會 NABE 根據10月份的產業調查，周一表示，第3季聘僱狀況改善，為2008年至2009年經濟衰退開始以來最好的水準，且調查顯示，未來6個月的聘僱預期上升至2006年以來的最高水準。美國普查局及住房與城市發展部周三公佈的數據顯示，美國9月新屋銷售上升6.6%，為連續第二個月上升至年率30.7萬棟，高於分析師預估的30萬棟。但該數據仍大幅低於當稅率優惠有效時的銷售水平。餘屋仍充裕，政府估計餘屋數量達8個月供給量。

美國9月餘屋較8月下降1%，較2009年9月大幅下降19%。9月新屋銷售中間價格為223,800美元，較8月上升1.5%，較2009年9月上升3.3%。

根據標準普爾周二公佈的 Case-Shiller 房價指數顯示，美國20大都會區8月獨棟式房價下降0.2%。該房價較去年同期上升1.7%，低於7月的上升3.2%。Case-Shiller 所追蹤的20大都會區中，有15都會區8月房價較7月下跌。

美國10月消費者信心指數從7個月低點回升，然而勞動市場信心的指標則顯示，佔經濟活動最大比重的消費將很難加快成長。美國商務部周三公佈，9月耐久財訂單上升3.3%，創1月以來最大升幅，高於分析師預期的2.5%升幅。

美國經濟評議會 Conference Board 周二公佈數據顯示，10月消費者信心指數由9月經修正的48.6，增加至50.2。認為工作機會充足的人降至今年低點，而對於收入的預期則是2009年4月以來最低。美國人的信心與支出直至明年都可能受到抑制，失業率預計將持續高於9%。沃爾瑪百貨 Wal-Mart Stores Inc US-WMT 等企業指出，消費者正縮衣節食。消費佔美國經濟比重的70%。紐約渣打銀行 Standard Chartered Bank 經濟師 David Semmens 在報告發布前表示：「就業市場的確讓每個人憂心忡忡。即使假期季節將至，人們還是覺得花錢要謹慎。」

付不出房貸？房屋貸款詐欺案激增

房價下跌溺水屋大增，專業貸款/地產經紀袁立功提醒您小心被騙。聖蓋博谷東區陳太太的愛屋因房價下跌成為溺水屋，加上生意不賺錢而付不出房貸。因韓裔友人的介紹，相信每月僅需付款1500元給

韓裔友人所謂的金融公司，就可免付每月3500元的房貸，還可免費再住3-5年。因此自今年五月開始不付房貸，以為真可以每月便宜2500元的方式免費住3-5年。不料十月初經華裔地產經紀友人深入了解後，赫然發現愛屋已於九月份成為銀行屋，馬上將面對的是被銀行驅逐(Eviction)。激動的向韓裔友人查詢，韓裔友人的說法是：「陳太太運氣不好，因別的客人都可免費住3-5年。未來還可以再住3-6個月，不會再收錢了！」至今陳太太仍深信該韓裔友人會全力幫她，還認為韓裔友人所謂的未來3-6個月不再收錢，是在幫她忙！諸不知銀行驅逐的流程與時間，大約就是3-6個月。碰到此類花言巧語可恨的騙徒與天真的陳太太，想到坊間俗語：「沒有知識，也要有常識；沒有常識，更要多看電視！」提醒華人朋友小心謹慎，不要再受騙上當。

下列幾種情形很可能是欺騙語：「不用提出在職證明，房貸我們全部包辦」、「修改房貸成功率90%以上」、「不要直接與銀行談，交給我們專業去談」、「我們會幫你填寫申請表格」。先收費1000元以上甚至幾千元，叫你別再繳錢給原貸款銀行，保證辦得通，沒看清文件迫你簽字，電話中要你提出所有財力證明，事實上他們拿到錢不做事，過幾個月公司不是倒就是關門，反而害屋主真正丟掉房子。房價下跌導致溺水屋大增，房屋貸款詐欺案也激增，洛杉磯韓裔社區曾爆出一起大型民事訴訟，數十

位受害屋主委託非營利組織亞太法律中心，向洛杉磯縣高等法院控告三一律師事務所(Trinity Law Associates)涉嫌房屋貸款欺詐，再次傷害許多已有財務問題的屋主。去年初，三一律師事務所聘用許多通曉英、韓等雙語員工，並在韓文媒體廣告，宣稱可幫助屋主和銀行打官司、修改房貸、免於房屋被查封拍賣等。然後向屋主收取5000元至1萬6500元服務費，承諾會幫他們減少房貸一半以上，並告訴屋主無需再每月繳付房貸。

受害者信以為真，立刻停止每月還貸，卻在數月後收到違約通知(notice of default)，直到房屋被銀行收回法拍，全家必須搬離時，才明白受騙。受害者之一的韓裔太太說，收到違約通知那天，還特地去找律師事務所尋求幫助，律師告訴她不用擔心，她的家不會被銀行查封，一個月後，事務所就關門，申訴無門。

亞太法律中心律師表示，除該民事訴訟外，三一律師事務所還涉嫌另一起偽造法官簽名案件，正接受聯邦調查局調查，該事務所經理舍曼(Timothy D. Thurman)已被吊銷律師執照。

許多不肖分子打著修改房屋貸款或訴訟貸款旗號，收取高額仲介費，然後一走了之，存心詐騙，雖然這起民事訴訟主要涉及韓裔社區，但華裔社區相信也有不少上當受騙。內華達州檢察長瑪斯托(Catherine Cortez Masto)亦在賭城拉斯維加斯提醒內州屋主不要相信騙徒說法，內州與聯邦聯合成立打擊

房貸詐欺公司專案行動指揮中心，要將騙徒以刑事案件起訴。名稱叫「偷竊希望行動」(Operation Stolen Hope)在全美各州聯合展開，結合各級防範房貸詐騙公司的中央及地方政府機構組織，主動對詐騙集團出擊。受困屋主應直接向政府尋求協助，可撥打1-888-995-HOPE或造訪網站Hopenow.com，爭取採用政府Hope Now方案；此外，還可造訪Makinghomeaffordable.gov，查詢其他顧問諮詢服務。

內華達州被檢舉調查的房貸救援公司共有154家，其中14家有刑事犯罪事實，七家觸民法，上個月檢察長辦公室取得12次向詐騙房貸公司的搜索令，正進行調查。

由於新移民是受害最嚴重族群，防止房貸詐騙宣傳以中文、英語、西語、韓語及越南文印製。凡是發現可疑騙徒利用屋主焦急心理行騙，打擊專線電話702-229-4663，全國防騙電話1-888-999-4663。網址www.fightfraud.gov。

住在核桃市的王小姐指出，今年九月曾收到一封註明是給「洛杉磯縣物業所有人的通知」的詐騙信，當時因英文不好而未處理。該信要她付167元，否則將無法證明房子是她和先生的。

由於房子最初是她和先生合買，且手中已有房契，但不確定房屋產權是否已完全歸屬她和先生，因此打算付167元買張房契權狀。十月初經向地產經紀袁立功請教，認定是可能的詐騙信，因而沒寄出費用。沒想到上週再度收到內容類似的信，更讓她確信是詐騙信。



袁立功多年來皆秉持著專業、負責、熱情、誠懇的態度與精神，行銷經驗豐富，工作態度備受肯定，個人 FICO 信用分數高達 837 分(信用分數最低 350 - 最高 850 分)。以多年 VP 的經驗，為您提供 VIP 級的服務。您若有任何購屋、賣屋，房貸或重貸問題都歡迎隨時致電 626-869-6688 或手機 626-617-1600 洽詢，亦可 Email 至 VIPs@JimmyYuan.com 或上網 www.JimmyYuan.com 可獲更多資訊，也可成為立功「臉書」上的朋友 www.FaceBook.com/JimmyYuan168。

Jimmy Yuan 袁立功現任全職貸款及房地產投資專業經紀於 GoGo Funding & GoGo Realtors。Jimmy 曾擔任東森美洲衛視副總裁、國際衛視副總裁，AM1600 中文電台總經理及 AM1300 中文電台業務經理及主持人，AT&T 亞裔部經理等高層主管職務近二十年，二十年來曾訓練與培養出許多優秀的專業行銷人才。



# Amie 陳

Lic.#01413066

## 專線：626-806-5266

www.AmieChen.com



加州地產 Broker 執照 精通國 臺 英語

### 賣屋買屋找Amie 輕鬆順利又滿意

# 專精東區拍賣屋 預購拍賣屋

## 百年機遇 超低利率 勿失良機 專業團隊幫你找到最滿意的房產 一條龍服務到底

★ 我有大量買主 持幣以待 ★ 誠徵賣主 ★

 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Sold by Amie Pomona \$95,000 Bank Owned	 Sold by Amie West Covina \$235,000 Bank Owned	 Sold by Amie Ontario \$222,000 Bank Owned
 Sold by Amie Diamond Bar \$280,000 Short Sale	 Sold by Amie Corona \$395,000 Short Sale	 Sold by Amie Phillips Ranch \$210,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$460,000 Bank Owned	 Sold by Amie Phillips Ranch \$320,000 Short Sale
 Sold by Amie Rowland Heights \$350,000 Bank Owned	 Sold by Amie Corona \$406,000 Bank Owned	 Sold by Amie Diamond Bar \$550,000 Short Sale	 Sold by Amie Diamond Bar \$560,000 Bank Owned	 Walnut \$198,000 起價 美景空地 核桃學區 7塊美景空地 位 Cul-De-Sa 蘭卡斯特全平空地 ★10 Acres.....僅售\$24萬 ★4.7 Acres.....僅售\$15萬
 W. Covina \$450,000 室內2150呎 3車庫 1990年建 近公園 學校 商場 10 Fwy 完全升級	 超低現金價 Rowland Hts \$289,000 小巧玲瓏 溫馨家園 3房2浴 2車庫 走路上小學 (K-8) 公園	 Walnut \$84,800 核桃學區 雙門社區 3房2浴 室內1560呎 社區泳池 遊樂場 購物交通超級便利	 W. Covina 百萬豪宅 \$1,380,000 未上市 5房3浴 地大1英畝 South Hills 學區 泳池 網球場 整齊水族遊魚觀賞牆	 Whittier Donut Shop 甜甜圈店 \$56,000 穩定好收入 周邊居民好口碑 加州彩票銷售點 原店主負責培訓 無需經驗 莫失良機